



**PROJEKT MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO MIASTA ŻĄBKI DLA REJONU ULICY KOLEJOWEJ
ZŁOŻONEGO Z DZIAŁEK EWID. NR 3, 4/7, 8, 10/1, 10/2, 12, 13,
14 (CZĘŚCIOWO), 15 (CZĘŚCIOWO), 7 (CZĘŚCIOWO), 11 (CZĘŚCIOWO),
1/1, 19, 20 Z OBRĘBU 02-01**

WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU



SPORZĄDZIŁ:

Burmistrz Miasta Żąbki

OPRACOWANIE:

Instytut Rozwoju Miast i Regionów
ul. Targowa 45
03 - 728 Warszawa

W SKŁADZIE:

mgr inż. arch. Cezary Maliszewski
mgr inż. Agnieszka Odolecka
mgr inż. Anna Uszkuć
mgr inż. Zuzanna Kopeć

WARSZAWA 2025

**UCHWAŁA Nr/...../25
RADY MIASTA ZĄBKII
z dnia 2025 r.**

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ząbki dla rejonu ulicy Kolejowej złożonego z działek ewid. nr 3, 4/7, 8, 10/1, 10/2, 12, 13, 14 (częściowo), 15 (częściowo), 7 (częściowo), 11 (częściowo), 1/1, 19, 20 z obrębu 02-01

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1465, z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130, z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688, z późn. zm.) oraz Uchwałą Nr XXIX/275/2020 Rady Miasta Ząbki z dnia 22 lipca 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ząbki, zmienionej Uchwałą Nr VIII/74/2024 Rady Miasta Ząbki z dnia 28 października 2024 r., stwierdzając, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Ząbki dla rejonu ulicy Kolejowej złożonego z działek ewid. nr 3, 4/7, 8, 10/1, 10/2, 12, 13, 14 (częściowo), 15 (częściowo), 7 (częściowo), 11 (częściowo), 1/1, 19, 20 z obrębu 02-01 nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ząbki zatwierdzonego Uchwałą Nr IX/48/2011 Rady Miasta Ząbki z dnia 26 kwietnia 2011 r., RZada Miasta Ząbki uchwała co następuje:

**Rozdział 1
Ustalenia ogólne**

§ 1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Ząbki dla rejonu ulicy Kolejowej złożonego z działek ewid. nr 3, 4/7, 8, 10/1, 10/2, 12, 13, 14 (częściowo), 15 (częściowo), 7 (częściowo), 11 (częściowo), 1/1, 19, 20 z obrębu 02-01, zwany dalej planem, którego granice określono na rysunku planu.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu sporządzony na urzędowej kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego – stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu – stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania – stanowiące załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne - stanowiące załącznik nr 4.

§ 2. Obowiązującymi ustaleniami rysunku planu są:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) strefa ograniczonych możliwości lokalizacji budynków;
- 5) przeznaczenia terenów oznaczone symbolem terenu;
- 6) wymiary w metrach,
- 7) granica strefy ochronnej obszaru kolejowego.

§ 3. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **minimalnej szerokości frontu działki** – należy przez to rozumieć najmniejszy dopuszczony ustaleniami planu wymiar działki od strony drogi publicznej lub drogi wewnętrznej, z której następuje główny wjazd na działkę liczony po najkrótszej linii łączącej punkty przecięcia bocznych granic działki z linią rozgraniczającą drogi;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar w stosunku do linii rozgraniczających terenu, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych i innych obiektów budowlanych a nie będących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu, śmietnikami, przy czym dopuszcza się przekroczenie tej linii przez takie elementy jak: schody zewnętrzne, gzymsy, balkony, tarasy, zadaszenia, okapy jednak nie więcej niż o 2 m oraz podjazdy, pochylnie, miejsca postojowe i parkingi;
- 3) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć ustawy wraz z aktami wykonawczymi oraz pozostałymi przepisami;
- 4) **teren** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu lub określonym sposobie zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony literowo-cyfrowym symbolem terenu;
- 5) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność prowadzoną w obiekcie budowlanym, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych;
- 6) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć przedsięwzięcia, które nie powodują ponadnormatywnego oddziaływania w emisji substancji i energii oraz nie będące przedsięwzięciami mogącymi zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogącymi potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 2

Przeznaczenia terenów w planie

§ 4. Ustala się przeznaczenie terenu określone następującymi symbolami terenu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – **MN**;
- 2) lasy – **ZL**.

Rozdział 3

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 5. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się kształtowanie zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wskazanymi na rysunku planu,
- 2) zachowuje się obszar leśny oznaczony symbolem ZL-1,
- 3) zasady zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz podziału na działki budowlane na zasadach określonych w ustaleniach

szczegółowych w sposób nawiązujący do dziedzictwa kulturowego miasta-ogrodu Ząbki.

Rozdział 4

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu

§ 6. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu:

- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej dopuszczonych planem;
- 2) zakazuje się lokalizacji zakładów, stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w szczególności zakładów o dużym i zwiększonym ryzyku jej wystąpienia;
- 3) ochronę wód powierzchniowych i podziemnych, w szczególności Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 222 Dolina Środkowej Wisły (Warszawa-Puławy), Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 215 Subniecka Warszawska oraz Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 2151 Subniecka Warszawska (część centralna), w granicach których położony jest cały obszar planu, poprzez:
 - a) zagospodarowanie ścieków na zasadach określonych w § 12 planu,
 - b) zakaz wprowadzania ścieków bytowych, komunalnych i gospodarczych do ziemi,
 - c) zakaz składowania wszelkich odpadów w tym odpadów niebezpiecznych;
- 4) obowiązek ochrony przed hałasem terenów faktycznie zagospodarowanych poprzez określenie dopuszczalnych poziomów hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi, tj.: dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MN** dopuszczalny poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 5) ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym poprzez:
 - a) utrzymanie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności w miejscach przeznaczonych na pobyt ludzi,
 - b) realizację zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi z zachowaniem odległości od obiektów emitujących pola elektromagnetyczne zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) ochronę przed zanieczyszczeniami powietrza poprzez nakaz eksploatacji instalacji powodujących wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza, w sposób nieprzekraczający standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący instalację ma tytuł prawny.

Rozdział 5

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 7. Ustala się zasady dotyczące kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu poprzez określenie:

- 1) maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 2) minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej;
- 3) maksymalnego udziału powierzchni zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 4) maksymalnej wysokości zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;

- 5) minimalnej liczby miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji zgodnie z § 11 ust. 1 pkt 3 i ust. 2;
- 6) linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) maksymalnej liczby kondygnacji zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 8) formy dachów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 9) kolorystyki obiektów budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 10) minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

Rozdział 6

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa

§ 8. Ustala się następujące zasady dotyczące granic i sposobu zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, w którym znajduje się cały obszar objęty planem, zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 2) wskazuje się zgodnie z rysunkiem planu granicę strefy ochronnej obszaru kolejowego - w strefie obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia regulowane przepisami odrębnymi.

Rozdział 7

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 9.1. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki - dla terenów oznaczonych symbolem MN – 1500 m²,
 - 2) minimalna szerokość frontu działki - dla terenów oznaczonych symbolem MN - 20 m,
 - 3) kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi z której następuje główny wjazd na działkę - dla terenów oznaczonych symbolem MN – od 70° do 110°.
2. W granicach obszaru objętego niniejszym planem miejscowym nie wskazuje się terenów przewidzianych do scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 8

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 10. Wskazuje się zgodnie z rysunkiem planu strefę ograniczonych możliwości lokalizacji budynków - lokalizacja budynków od granicy lasu z uwzględnieniem zakazów i dopuszczeń regulowanych przepisami odrębnymi.

Rozdział 9

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, obsługi komunikacyjnej i systemu parkowania

§ 11. 1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) dopuszcza się zapewnienie działkom budowlanym dostępu do drogi publicznej drogami wewnętrznymi lub dojazdami na zasadach regulowanych przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się obsługę komunikacyjną działek budowlanych z drogi publicznej przylegającej do południowo-wschodniej granicy planu (ul. Kolejowa) na zasadach regulowanych przepisami odrębnymi;
- 3) należy zapewnić miejsca do parkowania pojazdów w sposób następujący:
 - a) dla funkcji mieszkalnej w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej minimum 2 miejsca postojowe dla samochodów osobowych na jeden lokal mieszkalny,
 - b) dla funkcji usługowych minimum 30 miejsc postojowych dla samochodów osobowych na 1000 m² powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 1 lokal użytkowy (punkt usługowy),
 - c) miejsca postojowe dla obsługi obiektu budowlanego należy lokalizować w obszarze tej samej działki budowlanej.

2. Realizacja miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 10

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i gospodarowania odpadami

§ 12. 1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę:
 - a) dla całego obszaru planu ustala się zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej,
 - b) nowo realizowane wodociągi o minimalnej średnicy 100 mm,
 - c) w ramach realizowanej sieci należy uwzględnić rozmieszczenie hydrantów zapewniających możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi, z dopuszczeniem wykorzystania wód opadowych do celów przeciwpożarowych;
- 2) odprowadzanie i oczyszczanie ścieków:
 - a) dla całego obszaru planu ustala się odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych miejską siecią kanalizacyjną do oczyszczalni ścieków,
 - b) nowo realizowane przewody sieci kanalizacyjnej o minimalnej średnicy 200 mm;
- 3) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych:
 - a) dla działek budowlanych ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do ziemi, w tym do dołów chłonnych, lub urządzeń retencyjnych w granicach własnej działki, lub do kanalizacji deszczowej, na zasadach regulowanych przepisami odrębnymi,
 - b) przed zrzutem do odbiorników wody opadowe i roztopowe podlegają podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi,

- 4) zaopatrzenie w gaz:
 - a) zaopatrzenie w gaz z sieci istniejących i projektowanych,
 - b) nowo realizowane gazociągi o minimalnej średnicy 32 mm;
- 5) zaopatrzenie w ciepło:
 - a) ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła lub lokalnych węzłów cieplnych lub sieci ciepłowniczej, z dopuszczeniem łączenia źródeł pozyskiwanego ciepła,
 - b) dopuszcza się stosowanie pomp ciepła lub odnawialnych źródeł energii w formie mikroinstalacji, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wykorzystaniem promieniowania słonecznego,
 - c) ograniczenia i zakazy w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, na zasadach określonych przepisami odrębnymi;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - a) dla obszaru planu ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia,
 - b) realizacja nowych sieci i przyłączy elektroenergetycznych wyłącznie jako sieci podziemne, z wyłączeniem powiązań między istniejącymi sieciami napowietrznymi i kablowymi,
 - c) dopuszcza się wykorzystywanie odnawialnych źródeł energii w formie mikroinstalacji, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wykorzystaniem promieniowania słonecznego,
 - d) realizacja stacji transformatorowych na warunkach określonych w ust. 2;
- 7) dostęp do sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych:
 - a) dla całego obszaru planu ustala się realizację nowych przewodowych sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych jako sieci podziemne,
 - b) na obszarze planu dopuszcza się lokalizację inwestycji z zakresu łączności publicznej, na terenach oznaczonych symbolami MN wyłącznie jako infrastruktura telekomunikacyjna o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych.
2. Obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, z wyłączeniem obiektów i sieci infrastruktury elektroenergetycznej wysokich napięć, gazowej wysokiego ciśnienia, ropociągów, itp., można realizować na terenach oznaczonych symbolem MN pod warunkiem, że ich lokalizacja nie uniemożliwi zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami planu, przy zachowaniu dla budynków następujących warunków:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy dla pojedynczego obiektu – 25 m²,
 - b) dachy płaskie o kącie nachylenia do 12°,
 - c) kolorystyka ścian w kolorze białym lub odcieniach: szarego, żółtego, beżowego.
3. W zakresie gospodarki odpadami ustala się:
 - 1) zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) w granicach planu zakazuje się składowania odpadów, unieszkodliwiania odpadów, tymczasowego magazynowania odpadów przez prowadzącego zbieranie odpadów oraz magazynowania odpadów przez prowadzącego przetwarzanie odpadów.

Rozdział 11

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 13. Ustala się zakaz, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, z wyjątkiem:

- 1) zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem;
- 2) obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizowania robót budowlanych, położonych na terenie budowy.

Rozdział 12

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

§ 14. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami MN – 30%;
- 2) dla pozostałych terenów – 0%.

Rozdział 13

Ustalenia szczegółowe

§ 15. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MN-1 i MN-2** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne w formie wolno stojącej,
 - b) lokale użytkowe w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych wyłącznie z usługami nieuciążliwymi,
 - c) dopuszcza się budowę budynków gospodarczych, garażowych lub gospodarczo-garażowych jako wolno stojące lub dobudowane do budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60% powierzchni działki budowlanej,
 - f) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej,
 - g) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01,
 - h) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,5,
 - i) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - budynki mieszkalne jednorodzinne – 2,
 - budynki gospodarcze, garażowe i gospodarczo-garażowe – 1,
 - j) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki mieszkalne jednorodzinne – 10 m,
 - pozostałe obiekty – 5 m,
 - k) dachy:
 - dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°,
 - pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, blacha płaska w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej lub brązowym, lub grafitowym, lub czarnym matowym,
 - ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej,
 - l) elewacje:

- ustala się kolorystykę ścian tynkowanych o niskim nasyceniu barw odpowiadającemu systemowi barwnemu NCS w przedziale od 0000 do 2020, przy czym nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy, z dopuszczeniem stosowania odcieni z przedziału powyżej 2020 wyłącznie na fragmentach do 25% powierzchni elewacji,
 - dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi za wyjątkiem płyt trapezowych i falistych;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1500 m²;
 - 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 11;
 - 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 12.

§ 16. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZL-1** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – las;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się zakaz zabudowy,
 - b) w granicach lasu obowiązują zakazy i dopuszczenia regulowane przepisami odrębnymi,
- 3) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 11.

Rozdział 14

Postanowienia końcowe

§ 17.1. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Ząbki.

2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

3. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Ząbki.

Rozstrzygnięcie
o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ząbki dla rejonu ulicy
Kolejowej złożonego z działek ewid. nr 3, 4/7, 8, 10/1, 10/2, 12, 13, 14 (częściowo), 15
(częściowo), 7 (częściowo), 11 (częściowo), 1/1, 19, 20 z obrębu 02-01

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130, z późn. zm.) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688, z późn. zm.) Rada Miasta Ząbki rozstrzyga co następuje:

§ 1. Rada Miasta Ząbki stwierdza, że do wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od r. do r. projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ząbki dla rejonu ulicy Kolejowej złożonego z działek ewid. nr 3, 4/7, 8, 10/1, 10/2, 12, 13, 14 (częściowo), 15 (częściowo), 7 (częściowo), 11 (częściowo), 1/1, 19, 20 z obrębu 02-01 wpłynęło uwag, z których zostały uwzględnione przez Burmistrza Miasta Ząbki.

§ 2. Rada Miasta Ząbki uwagę nieuwzględnioną przez Burmistrza Miasta Ząbki rozstrzyga następująco:

W dniu 2025 r. złożono

Uwaga nieuwzględniona.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z
zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130, z późn. zm.) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688, z późn. zm.), po zapoznaniu się z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ząbki dla rejonu ulicy Kolejowej złożonego z działek ewid. nr 3, 4/7, 8, 10/1, 10/2, 12, 13, 14 (częściowo), 15 (częściowo), 7 (częściowo), 11 (częściowo), 1/1, 19, 20 z obrębu 02-01, Rada Miasta Ząbki postanawia:

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb wspólnoty (mieszkańców) stanowiące – zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r., poz. 40) zadania własne gminy, zapisane w niniejszym planie obejmują wodociągi i zaopatrzenie w wodę, kanalizację, usuwanie i oczyszczanie ścieków komunalnych, utrzymanie czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, zaopatrzenie w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz.

2. Realizacja ww. inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r., poz. 2351, z późn. zm.), ustawą z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2022 r., poz. 1710, z późn. zm.), ustawą z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (Dz. U. z 2021 r., poz. 679), ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2021 r., poz. 1973, z późn. zm.), ustawą z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2020 r., poz. 2028, z późn. zm.) oraz ustawą z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2022 r., poz. 1385, z późn. zm.).

3. Sposób realizacji ww. inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy określają uchwalane przez Radę Miasta Ząbki strategie, plany i programy w tym m.in. wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych, wieloletnie programy inwestycyjne i inne.

§ 2. 1. Zadania w zakresie ww. inwestycji finansowane będą w całości lub w części z budżetu gminy oraz ze źródeł zewnętrznych, takich jak m.in. środki własne przedsiębiorstw energetycznych, wodociągowo - kanalizacyjnych, środki strukturalne, fundusze unijne i poza unijne, kredyty, pożyczki i inne, w oparciu o obowiązujące przepisy i zawarte umowy.

2. Finansowanie ww. inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2022 r., poz. 1634, z późn. zm.).

3. Wydatki majątkowe gminy, wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy oraz inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy będą uchwalane w uchwale budżetowej Rady Miasta Ząbki.

**Załącznik Nr 4
do Uchwały Nr
Rady Miasta Ząbki
z dnia 2023 roku**

Dane przestrzenne (dokument elektroniczny GML/XML)

Dane przestrzenne o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r., o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130, z późn. zm.), utworzone do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ząbki ulicy Kolejowej złożonego z działek ewid. nr 3, 4/7, 8, 10/1, 10/2, 12, 13, 14 (częściowo), 15 (częściowo), 7 (częściowo), 11 (częściowo), 1/1, 19, 20 z obrębu 02-01.

UZASADNIENIE

do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ząbki dla rejonu ulicy Kolejowej złożonego z działek ewid. nr 3, 4/7, 8, 10/1, 10/2, 12, 13, 14 (częściowo), 15 (częściowo), 7 (częściowo), 11 (częściowo), 1/1, 19, 20 z obrębu 02-01

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130, z późn. zm.) w celu ustalenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy Rada Miasta Ząbki w dniu 22 lipca 2022 r. podjęła Uchwałę Nr XXIX/275/2020 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ząbki, która została zmieniona Uchwałą Nr VIII/74/2024 z dnia 28 października 2024 r.

Obszar opracowania obejmuje ok. 2,4 ha terenów zlokalizowanych w rejonie ulicy Kolejowej złożonego z działek ewid. nr 3, 4/7, 8, 10/1, 10/2, 12, 13, 14 (częściowo), 15 (częściowo), 7 (częściowo), 11 (częściowo), 1/1, 19, 20 z obrębu 02-01.

W granicach opracowania obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Ząbki przyjęty Uchwałą Nr 90/XVIII/03 Rady Miejskiej w Ząbkach z dnia 19 grudnia 2003 r.

Zgodnie z ww. planem przedmiotowy obszar został przeznaczony pod:

- lasy – oznaczone symbolem RL,
- lasy z dopuszczeniem zachowania obiektów związanych z gospodarką leśną – RL-2.

Rozwiązania przyjęte w planie spełniają założenia uchwały wywołującej sporządzenie planu.

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Ząbki zatwierdzonym Uchwałą Nr IX/48/2011 Rady Miasta Ząbki z dnia 26 kwietnia 2011 r. przedmiotowy obszar znajduje się w strefie A, w której wskazano następujące przeznaczenia terenów:

- tereny leśne z istniejącym osiedlem śródleśnym – ZL/MN
- tereny leśne – ZL.

W strefie A wg ww. studium należy m.in. ustalić:

- *wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na działkach istniejących osiedli zabudowy jednorodzinnej, nie mniej niż:*
 - 50% - na działkach w zabudowie jednorodzinnej o domach wolnostojących,
 - 25% - na działkach w zabudowie jednorodzinnej, szeregowej lub grupowej, jeśli takie pojawią się w planie miejscowym,
 - 10% - na działkach wolnostojących obiektów usług komercyjnych,
- *wskaźniki powierzchni zabudowy budynkami, na działkach istniejących osiedli zabudowy jednorodzinnej, maksimum:*
 - 40% - na działkach w zabudowie jednorodzinnej o domach wolnostojących,
 - 50% - na działkach w zabudowie jednorodzinnej, szeregowej lub grupowej, jeśli takie pojawią się w planie miejscowym,
 - 60 % - na działkach wolnostojących obiektów usług publicznych,
 - 70% - na działkach wolnostojących obiektów usług komercyjnych,

z jednoczesnym zachowaniem warunków technicznych określonych w przepisach szczególnych,

- *wysokość zabudowy jednorodzinnej, która nie może przekraczać dwóch kondygnacji naziemnych plus użytkowe poddasze, lub trzech kondygnacji przy stropodachach,*
- *szerokość nowych ulic dojazdowych minimum 10,0 m, a dróg wewnętrznych minimum 6,0 m,*

W ustaleniach końcowych zawarto zalecenie, aby w planie „dążyć do stworzenia kompleksów zabudowy o podobnych wskaźnikach, co umożliwi ich identyfikację w przestrzeni miasta”.

Przedmiotowy projekt planu dostosowuje przeznaczenia obszaru opracowania do aktualnej polityki przestrzennej Miasta wyrażonej w ww. Studium oraz uwzględnia lokalizację istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz wskazane obszary leśne. Zasady zagospodarowania, parametry zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu stanowią o kontynuacji zabudowy w zakresie funkcjonalno-przestrzennym z dostosowaniem form i stopnia zagospodarowania do występującego na przedmiotowym osiedlu.

Mając na względzie powyższe, zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stwierdza się, że przewidywane rozwiązania nie naruszają ustaleń obowiązującego studium.

Na potrzeby sporządzanego planu przeprowadzono wizję terenu objętego opracowaniem, przeanalizowano stan własności oraz poddano ocenie istniejące uwarunkowania, w tym ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego i zabytków, walory architektoniczne i krajobrazowe.

Ponadto, zgodnie ze zgromadzonymi danymi nieruchomości leśne z zabudowa mieszkaniową jednorodzinną zostały zbyte na podstawie art. 40 ustawy z dnia 28.09.1991 r. o lasach (Dz. U. z 2024, poz. 530, z późn. zm.). Zgodnie z ww. artykułem Lasy Państwowe mogą sprzedawać nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi i samodzielne lokale mieszkalne, zwane dalej „lokalami”, oraz grunty z budynkami mieszkalnymi w budowie, nieprzydatne Lasom Państwowym. Art. 40a ust. 3 ww. ustawy stwierdza, że *łącznie z lokalami sprzedaje się grunty wraz z przynależnościami, niezbędne do korzystania z lokali. Grunty pod budynkami oraz grunty z budynkami związane, będące przedmiotem sprzedaży, uważa się za grunty wyłączone z produkcji rolnej i leśnej w rozumieniu przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Grunty te podlegają z urzędu ujawnieniu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego oraz ewidencji gruntów i budynków jako grunty zabudowane.*

Mając na względzie powyższe stwierdza się, że w granicach planu nie występują grunty leśne wymagające zgody na zmianę przeznaczenia, ponieważ z mocy ww. ustawy podlegają wyłączeniu z produkcji leśnej. Ponadto z urzędu ww. grunty podlegają ujawnieniu w planie miejscowym, co jest realizowane w przedmiotowej procedurze planistycznej.

Przedmiotem ustaleń planu stosownie do uwarunkowań obszaru opracowania są następujące elementy:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu,
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu,

- 5) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów,
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości,
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- 9) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
- 10) stawki procentowe na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości,
- 11) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych.

W związku z brakiem przedmiotu ustaleń w planie nie określono granic rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym, wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej.

Cały obszar znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Ponadto południowo-wschodni fragment znajduje się w zasięgu strefy ochronnej obszaru kolejowego.

Na przedmiotowym obszarze nie występują tereny górnicze, obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych oraz obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

Zgodnie z Uchwałą Sejmiku Województwa Mazowieckiego Nr 48/24 z dnia 26 marca 2024 r. w sprawie audytu krajobrazowego dla województwa mazowieckiego na obszarze objętym planem nie zidentyfikowano krajobrazów priorytetowych. Przedmiotowy obszar sklasyfikowano jako krajobraz leśny (3a) z przewagą siedlisk borowych. Projekt planu uwzględnia rekomendacje określone dla krajobrazu o kodzie 14-318.78-135.

Sporządzenie projektu planu zostało poprzedzone analizami stanu istniejącego zagospodarowania, stopnia wyposażenia obszaru w infrastrukturę techniczną, oceną walorów architektonicznych i krajobrazowych, występowanie obiektów chronionych na podstawie przepisów odrębnych. Przeprowadzono analizę własności, aktualnego stanu prawnego nieruchomości objętych planem oraz potrzeb dysponentów terenu. Ponadto, zidentyfikowano potrzeby interesu publicznego oraz rozwoju infrastruktury technicznej, społecznej, zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody oraz wymagania ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi i mienia. Wnioski z powyższych analiz oraz zdefiniowane potrzeby mają swoje odzwierciedlenie w planie w postaci wskazanego układu funkcjonalnego oraz zasad zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy.

Zgodnie z wytycznymi ww. studium w większości obszaru została przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Niewielki fragment położony w zachodniej części obszaru opracowania przeznaczono pod las, zgodnie z wytycznymi ww. studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Żąbki. Obsługa komunikacyjna została oparta na istniejących drogach położonych bezpośrednio przy granicy obszaru opracowania.

Ustalając przeznaczenie terenu Burmistrz Miasta Żąbki ważył interes publiczny i prywatny, w tym zgłaszane wnioski i uwagi, uwzględniając aktualną politykę przestrzenną miasta przyjętą przez Radę Miasta Żąbki w 2011 r. Sposób rozpatrzenia wniosków i uwag ma swoje odzwierciedlenie w dokumentach proceduralnych oraz załącznikach do uchwały. Plan uwzględnia wymogi art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu

przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130, z późn. zm.), przez co realizuje wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ww. ustawy. W ramach przeprowadzonej procedury sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko projektu planu, w której przeanalizowano sposób uwzględnienia wymagań ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego, ochrony bezpieczeństwa ludzi i mienia i zawarto ocenę zasadności przyjętych rozwiązań wraz z ewentualnymi skutkami. W prognozie skutków finansowych uchwalenia planu przedstawiono potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz realizacji inwestycji celu publicznego wraz z oceną ich wpływu na finanse Miasta, przy uwzględnieniu walorów ekonomicznych przestrzeni i stanu własności i władania nieruchomościami.

W trakcie opracowania projektu planu przeprowadzono, określoną w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130, z późn. zm.) procedurę formalno – prawną z uwzględnieniem ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r., poz. 1112). Obwieszczenia, zawiadomienia oraz dokumenty z poszczególnych etapów procedury w stosownym zakresie były zamieszczane na stronie internetowej Urzędu Miasta Ząbki.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko po uzyskaniu pozytywnej opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej udostępniony był do opiniowania i uzgadniania właściwym organom i instytucjom.

W dniach od r. do r. projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu. W trakcie wyłożenia projektu planu w dniu r. odbyła się publiczna dyskusja nad rozwiązaniami przyjętymi w planie. Do projektu planu wpłynęło uwag, z których zostały uwzględnione przez Burmistrza Miasta Ząbki.

Procedura sporządzania planu została przeprowadzona z uwzględnieniem strategicznej oceny oddziaływania na środowisko w zakresie zawartym w art. 39, art. 40, art. 42, art. 53, art. 54 i art. 55 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2022 r., poz. 1029, z późn. zm.). Zapewniono możliwość czynnego udziału społeczeństwa oraz składania uwag i wniosków w formie i terminie określonych ww. ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

Rada Miasta Ząbki podjęła w dniu 22 lipca 2020 r. Uchwałę Nr XXIX/274/2020 w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie Miasta Ząbki. W ww. uchwale stwierdzono, że obowiązujące na terenie miasta Ząbki miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego są aktualne.

Z przeprowadzonej analizy ekonomicznej wynika, że prognoza wieloletnia skutków finansowych uchwalenia planu jest neutralna dla dochodów i wydatków miasta.

Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych Gminy, określono w załączniku nr 3 do niniejszej uchwały.